



Aktenzeichen: 614/Br

Datum: 03.03.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Einbau einer Wohneinheit in ein bestehendes Gebäude;
Römerstraße, Eppstein, Flurstück-Nr.: 2483/5; hier: Gemeindliches
Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für den Einbau einer Wohneinheit in ein bestehendes Gebäude in der Römerstraße in Eppstein, Flurstück-Nr.: 2483/5 in der vorgelegten Form erteilt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2483/5 in der Römerstraße in Eppstein eine weitere Wohneinheit in das Bestandsgebäude einbauen.

Hierzu stellt er den Antrag, das Erdgeschoss des bereits bestehenden Gebäudes zu Wohnzwecken umnutzen. Das Erdgeschoss wurde bislang als Lager und Werkstatt für die Traktoren genutzt. Das Obergeschoss des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2483/5 weist bereits eine genehmigte Wohnnutzung auf.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleine danach, ob es nach der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung in einem der dort verzeichneten Baugebiete allgemein zulässig wäre.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein faktisches Mischgebiet gemäß §6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die nähere Umgebung weist hier vorwiegend Wohngebäude, sowie einige Gewerbebetriebe wie beispielsweise ein Gewerbebetrieb zur Herstellung von Typenschildern in der Römerstraße 5, ein Gewerbebetrieb namens „Marina PC-Insider“ in der Dürkheimer Straße 95 sowie ein Verwaltungsgebäude der Vescon Holding in der Dürkheimer Straße 130 auf.

Somit fügt sich das geplante Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Des Weiteren, so § 34 Abs. 1 BauGB, bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein.



Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

Nähere Umgebung —

Bereich des Vorhabens ○

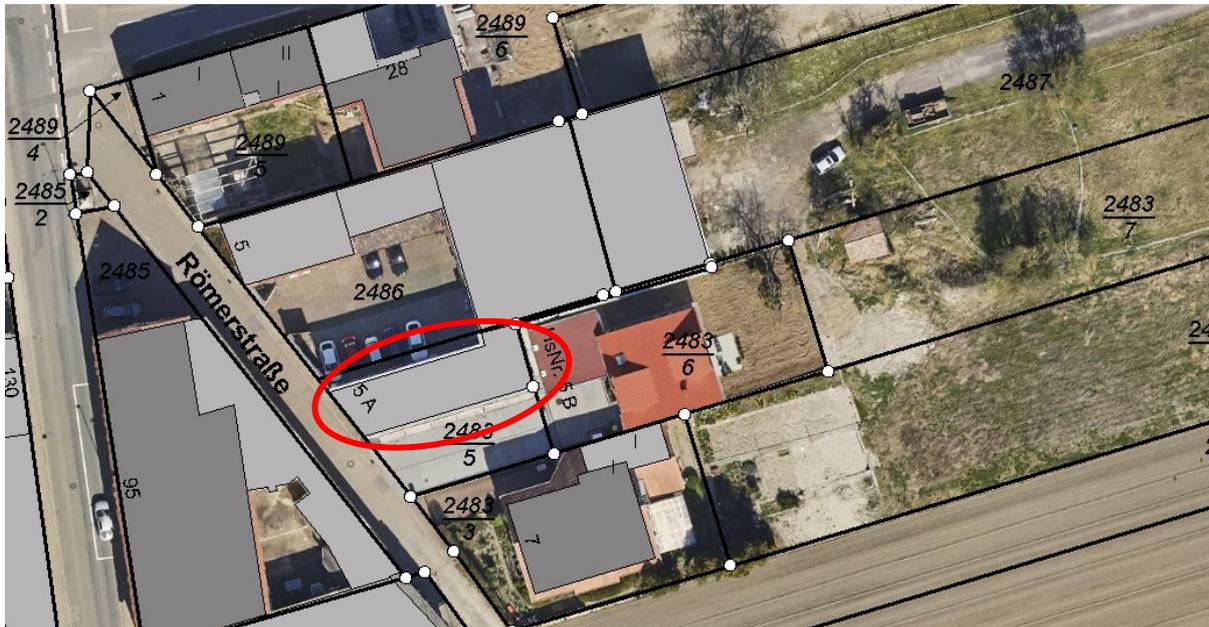


Abb. 2: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

Bereich des Vorhabens ○

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den beidseitigen Straßenbereich der Bebauung Dürkheimerstraße Nr. 95-144 und die Bebauung der Römerstraße 1-7.

Durch die geplante Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Lager und Werkstatt zur Wohnnutzung werden keinerlei der weiteren Prüfkriterien des §34 BauGB (Maß der baulichen Anlage, Bauweise und überbauten Grundstücksfläche) tangiert, da es sich um ein Bestandgebäude handelt.

Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2486, 2483/5 und 2487 werden durch eine Vereinigungsbaulast vereint.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Römerstraße gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form herzustellen.

Der Bauantrag ging am 20.09.2021 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 16.01.2023 gingen die nachgeforderte Unterlagen ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt